

ZMLUVA O NÁJME
TÁTO ZMLUVA bola uzatvorená MEDZI:

I ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

názov: **Obec Bruty**
Obecný úrad, 943 55 Bruty 111
zastúpený: Ing. Alexandrom Hubáčom, starostom obce
IČO: 00 308 820
bankové spojenie: SK22 5200 0000 0000 0709 0651 vedený v OTP Banka Slovensko, a. s.
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

obchodné meno: **Márk Hereng**
sídlo: Bruty 25, 943 55 Bruty
IČO: 51 995 395
DIČ:
zapísaný: v Živnostenskom registri Okresného úradu Nové Zámky, číslo živnostenského registra 440-38847
bankové spojenie:
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú po vzájomnej dohode nájomnú zmluvu s týmto obsahom:

II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na LV č. 1 v katastrálnom území Bruty, stavby – budovy obchodu a služieb súpisného čísla 11ž na pozemku registra C KN s parc. č. 5/4, v celosti, ktorá sa nachádza na adrese Bruty 116 (ďalej ako polyfunkčný dom).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí polyfunkčného domu, používané ako priestory pre poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia o veľkosti 67 m² a spoločné priestory.
3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľnosť uvedená v bode 2. tejto zmluvy.
4. Nájomca bude predmet nájmu podľa tejto zmluvy užívať na účely prevádzkovania predmetov činnosti nájomcu podľa Osvedčenia o živnostenskom oprávnení nájomcu zo dňa 08.04.2019, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
5. Nájomca vyhlasuje, že je mu stav predmetu predmet nájmu známy a predmet nájmu preberá v stave v akom sa predmet nájmu v čase podpísania tejto zmluvy nachádza. O stave predmetu nájmu v čase podpisovania tejto zmluvy bude zmluvnými stranami vyhotovený osobitný písomný záznam, ktorého súčasťou bude aj fotodokumentácia stavu predmetu nájmu.

III VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO , ÚHRAD NÁKLADOV A SPÔSOB ICH PLATBY

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na výške nájomného a na výške úhrad služieb spojených s užívaním predmetu nájmu takto:
 - a) nájomné za prenajaté priestory je 50,- € za jeden kalendárny mesiac (slovom päťdesiat euro). Nájomca uhradí dohodnuté nájomné vo výške 50,- € na základe faktúry prenajímateľa bezhotovostne, na účet prenajímateľa, vedený v OTP Banka Slovensko, a.s., č. ú. 7090651/5200, vždy mesačne, najneskôr do 25. dňa daného kalendárneho mesiaca.
 - b) úhrada nákladov za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sú náklady na elektrickú energiu, vodné a stočné a na dodávku plynu. Za poskytovanie týchto služieb bude prenajímateľ nájomcovi uhrádzať 100,- € za jeden kalendárny mesiac

(slovom sto euro).Nájomca uhradí tieto náklady na základe faktúry prenajímateľa bezhotovostne, na účet prenajímateľa, vedený v OTP Banka Slovensko, a.s., č. ú. 7090651/5200, vždy mesačne, najneskôr do 25. dňa daného kalendárneho mesiaca.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné a úhrady nákladov za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu riadne a včas. V prípade, ak je nájomca v omeškani s plátbou nájomného alebo úhrad nákladov, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
3. Ročné vyúčtovanie mesačných zálohových platieb vykonáva prenajímateľ raz ročne. V prípade vzniknutého preplatku má na preplatok právo nájomca. V prípade vzniku nedoplatku je nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť prenajímateľovi po obdržaní vyúčtovania.
4. Ďalšie prevádzkové náklady, napr. odvoz komunálneho odpadu hradí nájomca v súlade s platným Všeobecným záväzným nariadením obce Bruty.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že nie je platcom DPH a z tohto dôvodu neúčtuje k nájomnému DPH.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený po zistení čistej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR jednostranne, na základe písomného oznámenia prenajímateľa, zvýšiť nájomné o sumu rovnajúcu sa výške zverejnenej čistej inflácie a nájomca sa zaväzuje takto zvýšené nájomné platiť.
7. Na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním nebytových priestorov, na zabezpečenie nepoškodzovania predmetu nájmu nájomca zaplatí prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy zábezpeku vo výške 100,- € /slovom sto euro/.
8. Zo zaplatenej zábezpeky sa platí dlžné nájomné v prípade meškania so zaplatením nájomného počas obdobia dlhšom ako 1 mesiac, úhrady spojené s užívaním nebytových priestorov a zabezpečenie nepoškodzovania predmetu nájmu. Zo zaplatenej zábezpeky môže prenajímateľ pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody. Pri skončení nájmu a odovzdaní nebytových priestorov prenajímateľovi bude nájomcovi vrátený zostatok zábezpeky do 30 dní odo dňa odovzdania nebytového priestoru prenajímateľovi pri dodržaní podmienok nájmovej zmluvy.
9. Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu.

IV DOBA NÁJMU

1. Nájom podľa tejto zmluvy dohodli zmluvné strany na dobu neurčitú.

V PODMIENKY NÁJMU

1. Prenajímateľ a nájomca potvrdzujú, že v predmete nájmu sú vytvorené riadne pracovné podmienky z hľadiska stavebných, hygienických predpisov, predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, podľa tejto zmluvy do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.
3. Upratovanie predmetu nájmu si nájomca zabezpečí sám na svoj vlastný náklad.
4. Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať sám, na vlastné náklady.
5. Nájomca je oprávnený umiestniť v predmete nájmu svoje vlastné technické zariadenie a interiérové vybavenie potrebné na dohovorený účel užívania pri dodržaní všetkých bezpečnostných a protipožiarnych opatrení. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu neumiestni také technické zariadenia a stroje, ktoré by hlukom, prachom, pachmi, odpadom, vibráciami obťažovali susedné pozemky a stavby. Nájomca nie je ďalej oprávnený umiestniť v predmete nájmu žiadne väčšie stroje.
6. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory so všetkými jej súčasťami, príslušenstvom avšak bez vnútorného vybavenia, okrem zabudovaného murovaného barového pultu.
7. Zmluvné strany predmet nájmu pri začatí užívania i pri jeho ukončení odovzdajú a prevezmú zápisnične.

8. Akékoľvek úpravy (stavebné úpravy, zmeny na zariadeniach a inštaláciách a iné) v predmete nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady a po ukončení nájmu je povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
9. Nájomca je povinný riadiť, organizovať a zabezpečovať požiarnu ochranu, tak ako vyplýva z platných právnych predpisov.
10. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať predmet nájmu iba na dohovorený účel,
 - b) na požiadanie umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu; a súčasne berie na vedomie, že v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziacej škody na zdraví alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov aj bez jeho predchádzajúceho súhlasu; prenajímateľ bude nájomcu o takomto vstupe bezodkladne informovať,
 - c) vykonať také opatrenia, aby nedochádzalo ku stratám alebo poškodeniu majetku prenajímateľa,
 - d) udržiavať predmet nájmu po celú dobu nájmu v čistote a robiť bežnú údržbu a opravy v predmete nájmu tak, aby ho udržal v prevádzky schopnom, bezpečnom a funkčnom stave, tak ako ho prevzal.
 - e) nahradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne zo zanedbania povinností uvedených v tejto zmluve.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu za úhradu nájomcovi, aby ho dočasne užíval za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
12. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
13. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v riadnom technickom a stavebnom stave.
14. Prenajímateľ nie je zodpovedný za škodu spôsobenú nájomcovi tretími osobami. Nájomca zodpovedá za ochranu predmetu nájmu a vecí v ňom odložených alebo uskladnených.
15. Nájomca zodpovedá v plnej miere za škody spôsobené nesprávnym užívaním predmetu nájmu a jeho vybavenia, ako aj nesprávnym používaním všetkého vneseného zariadenia do priestorov nájmu. Nájomca je taktiež povinný užívať predmet nájmu tak, aby nevznikla škoda na predmete nájmu, na budove, veciach a zdraví osôb.

VI SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby možno tento zmluvný vzťah ukončiť kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. V prípade skončenia nájmu výpoveďou, je výpovedná lehota 1- mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) pri prevádzkovaní predmetu nájmu dochádza k hrubému porušovaniu pokoja a poriadku a na túto skutočnosť bol nájomca prenajímateľom písomne upozornený a nájomca nezjedná nápravu v určenej dobe,
 - d) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - e) nájomca prenecháva nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto zmluvou.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú sa nebytový priestor najal,
 - b) sa nebytový priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie (aspoň jeden mesiac).

VII SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a predpisov na jeho vykonanie.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomnými dodatkami, so súhlasom všetkých zmluvných strán.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda jej zverejnením v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
4. Obecné zastupiteľstvo v Brutoch svojím uznesením č.28/04042019 zo dňa 04.04.2019. udelilo súhlas s nájmom nebytového priestoru nájomcovi.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju v 2 vyhotoveniach vlastnoručne podpisujú, z ktorých a po 1 vyhotovení obdrží každá zmluvná strana.
6. Príloha č. 1 – Osvedčenie o živnostenskom oprávnení

Bruty dňa 16.05.2019

Prenajímateľ:

.....
Obec Bruty
Ing. Alexander Hubáč
starosta obce



Nájomca:

.....
Márk Hereng